

## 第8節 公営住宅

<公営住宅の延床面積の削減目標>

分類	現在の面積 (㎡)	今後の面積 (㎡)	増減面積 (㎡)	増減率 (%)
市営住宅	20,605.6	0.0	▲ 20,605.6	▲ 100.0
合計	20,605.6	0.0	▲ 20,605.6	▲ 100.0

民間賃貸住宅家賃補助制度の活用で、100%の削減を目指します。

### 8-1. 市営住宅

#### (1) 施設概要

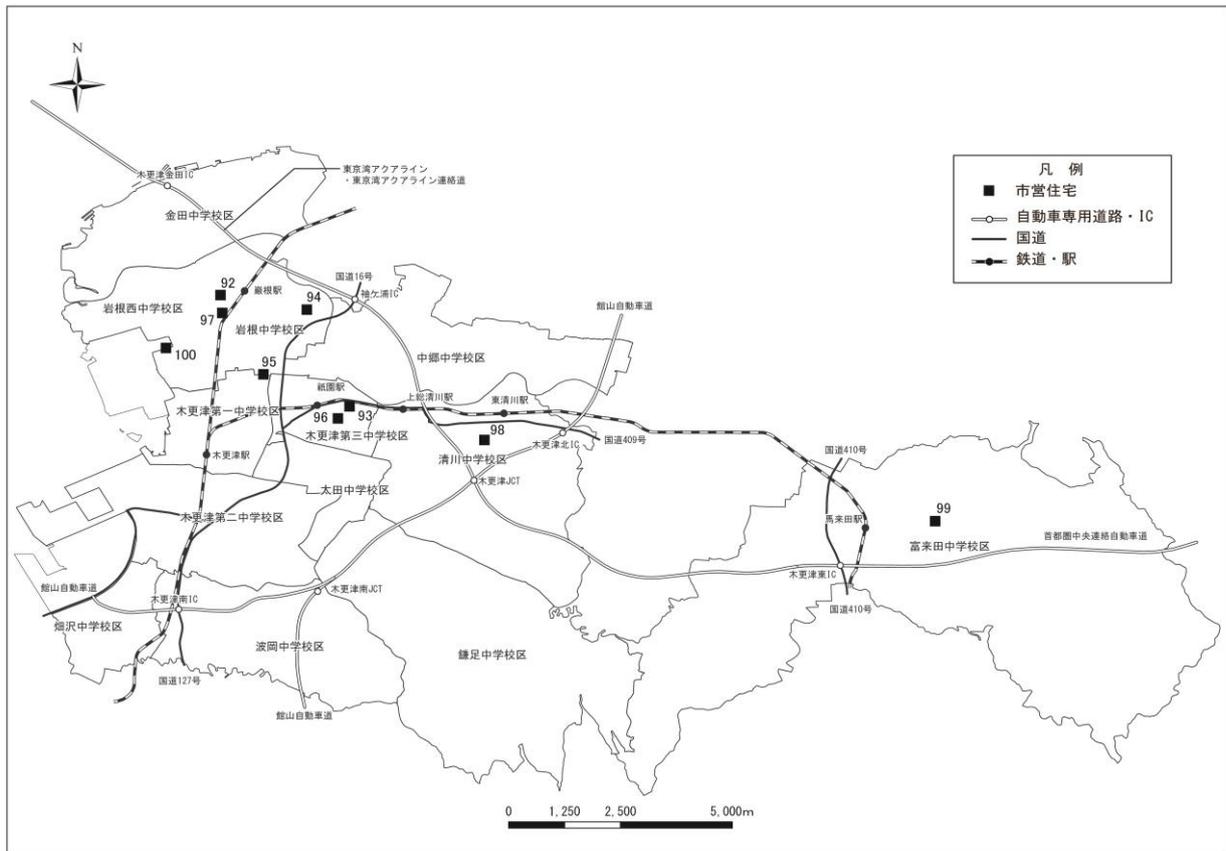
- 市内に9団地（久津間団地・祇園団地・住吉団地・長須賀団地・清見台団地・岩根団地・東清団地・真里谷団地・江川団地）、470住戸を設置しています。
- 市営住宅の長寿命化と維持管理コストの縮減を図ることを目的として、「木更津市市営住宅長寿命化計画」を策定しています。この計画に基づき、適時施設の点検を行い、安全性の確保とともに効率的な維持管理の実現を目指しています。

図表 2-7 2 市営住宅の一覧

施設No.	施設名	所在	避難場所指定	延床面積(㎡)		竣工年度	築年数(年)	構造	耐震改修	備考
					施設分					
92	公営住宅(久津間)	岩根4-1-7ほか	指定なし	808.5	—	1960	56	CB造	診断予定	
93	公営住宅(祇園)	祇園2-8-3ほか	指定なし	1,400.2	—	1961	55	その他	診断予定	
94	公営住宅(住吉)	高柳2-8-10ほか	指定なし	1,749.6	—	1967	49	その他	不要	
95	公営住宅(長須賀)	長須賀1650	指定なし	3,132.0	—	1968	48	その他	不要	
96	公営住宅(清見台)	祇園2-6-5	指定なし	237.0	—	1968	48	その他	診断予定	
97	公営住宅(岩根)	岩根2-1-19ほか	指定なし	1,070.2	—	1967	49	CB造	診断予定	
98	公営住宅(東清)	日の出町100-232ほか	指定なし	8,151.6	—	1971	45	その他	不要	
99	公営住宅(真里谷)	真里谷577	指定なし	566.8	—	1971	45	W造・その他	不要	
100	公営住宅(江川)	江川1384	指定なし	3,489.7	—	1975	41	その他	不要	

※表中の「施設分」は、本項の用途分類で使用する専有面積分のみを掲載しています。

図表 2-7 3 施設の配置状況



## (2) 現状及び課題

□ 市営住宅の8割が、昭和30(1955)年～40(1965)年代に建設され、いずれも築後40年以上を経過しており、老朽化が進んでいる状況にあります。「市営住宅長寿命化計画」では、市営住宅の築年数や改善履歴、避難などの安全性や居住性、立地条件などを考慮した結果、久津間、祇園、清見台、岩根については廃止・解体することとしています。

□ 現在、存続を想定している市営住宅(352住戸×60㎡=21,120㎡)を建替えた場合の費用は、下記のとおり多額の費用となることから、存続する戸数を再検討するとともに市営住宅の代替として民間住宅の活用などを検討する必要があります。

□ 仮に存続する市営住宅を建替えて、60年間運営した場合の費用は、建設費63億36百万円(30万円×21,120㎡)及び維持費33億円となり、使用料収入44億83百万円との差額51億53百万円の費用が必要となります。

※建替え等には、国の補助金を充てられる可能性もありますが、今後、補助金交付要綱等の改正で補助率の変更もしくは廃止等も考えられるため、ここでは考慮しないものとします。

※建設費用は概算のため、今後の建設需要等で前後します。

### (3) 今後の方向性

- 各施設の今後の方向性及び再配置に向けた実行プランを、**図表2-74**のとおり設定します。
- 今後、市営住宅を廃止した場合の代替として民間賃貸住宅の家賃に対する補助を行った場合の概算は、352住戸×2万円（5万円までの賃貸住宅を対象に上限2万円を補助）×12ヶ月×60年＝50億68百万円となります。
- 建替えと家賃補助制度のコストを比較すると、僅差となっていますが、家賃補助制度の場合には、維持管理業務の経費軽減や廃止した跡地の売却益が見込めます。また、家賃補助制度の場合には下記のとおり、コスト面以外のメリットが考えられます。このことから、今後は、「市営住宅長寿命化計画」の定期見直しの中で、コスト及び確保すべき住宅戸数の精査を行ったうえで、原則、家賃補助制度を取り入れるものとし、建物の老朽化により建替え時期を迎えた施設は、廃止・解体します。  
※民間賃貸住宅の借り上げ方式(市が民間アパート等を借上げる)の場合、長期間の賃貸借契約を住宅所有者と結ぶ必要があり、柔軟な対応がとれないことから、現状は家賃補助制度を軸に検討を進めます。
- 下記に家賃補助制度のメリットを示します。
  - 入居希望者は物件があればどこでも自由に住むところを選べます。
  - 住宅の不具合には専門の不動産会社等（家賃の支払い事務含め）が対応することとなり利用者への対応も迅速となります。
  - 民間の賃貸住宅の空き室が一定数埋まるので空き家対策になります。
  - 今後の市の住宅政策において、施設を所有していないことから柔軟な対応が可能となります。
- 建替えを迎える時期までは、「市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を推進します。

図表2-74 再配置実行プラン

施設 No.	施設名	施設面積 (㎡)	短期(2017~2026)		中期(2027~2036)		長期(2037~2046)	
			基本方針	面積増減 (㎡)	基本方針	面積増減 (㎡)	基本方針	面積増減 (㎡)
92	公営住宅(久津間)	808.5	■廃止	▲ 808.5				
93	公営住宅(祇園)	1,400.2	■廃止	▲ 1,400.2				
94	公営住宅(住吉)	1,749.6			■廃止	▲ 1,749.6		
95	公営住宅(長須賀)	3,132.0			■廃止	▲ 3,132.0		
96	公営住宅(清見台)	237.0	■廃止	▲ 237.0				
97	公営住宅(岩根)	1,070.2	■廃止	▲ 1,070.2				
98	公営住宅(東清)	8,151.6			■廃止	▲ 8,151.6		
99	公営住宅(真里谷)	566.8			■廃止	▲ 566.8		
100	公営住宅(江川)	3,489.7			■廃止	▲ 3,489.7		
計		20,605.6	短期(10年)	▲ 3,515.9	中期(20年)	▲ 17,089.7	長期(30年)	0.0

※公営住宅は、高齢者、若年・子育て世代などの需要に対し、住宅セーフティネットの役割を担うものであること、また、今後、社会情勢などに伴う住宅事情の変化が考えられることから、表中では、中期までに施設面積を0としていますが、状況に応じて必要数を保有するなど柔軟に対応するものとします。